

INFORMATIEMEMORANDUM

OBLIGATIES 2 GRANFIESTA

Betreft aanbieden en uitgeven van 400
Obligaties van nominaal € 5.000 per stuk.

Rente 3,8%

Totaalrendement maximaal 6,8%

**Een initiatief van Granfiesta Holding B.V.
Informatiememorandum datum 1 april 2020**

Granfiesta Holding B.V.
Louis Jansenplein 3a,
5431 BV Cuijk
Tel.: 0485-745444

Gratis vakantievoucher bij deelname vanaf € 25.000

**Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.
Geen prospectusplicht voor deze activiteit.**



INHOUD

| | |
|--|----|
| 1. Voorwoord | 3 |
| 2. Samenvatting | 4 |
| 3. Kenmerken | 8 |
| 4. Risico's | 9 |
| 5. Doelstelling beleggingsbeleid | 13 |
| 6. Beleggingsobject: Granfiesta te Oropesa del Mar | 15 |
| 7. Concept Granfiesta | 16 |
| 8. Financiering- en investeringsstructuur | 20 |
| 9. Kosten en vergoedingen | 25 |
| 10. Juridische structuur Granfiesta | 27 |
| 11. Deelnemen en obligaties | 30 |
| 12. Zekerheden en garanties | 32 |
| 13. Fiscale aspecten | 33 |
| 14. Rapportage | 35 |
| 15. Verklaringen directie | 36 |
| 16. Definitielijst | 37 |

Bijlagen

1. VOORWOORD

Dit Informatiememorandum geeft u informatie over de Obligaties 2 Granfiesta, welke ontwikkelingen er zijn in de markt van vakantiewoningen in Spanje en welke investeringskansen en zekerheden u als investeerder heeft. Potentiële Beleggers in de Obligatie wordt aangeraden om dit Informatiememorandum zorgvuldig te bestuderen om een weloverwogen oordeel te kunnen vormen. Bij onduidelijkheden kunt u natuurlijk contact met de Directie van de Vennootschap opnemen voor verdere uitleg of een onafhankelijke adviseur om advies vragen.

Granfiesta Holding B.V. is onderdeel van een groep van vennootschappen met activiteiten in een tiental landen. Dat betreft activiteiten op het gebied van online onderwijs en cursussen, hotels, bosbouw en software. Granfiesta betreft de exploitatie van een appartementencomplex met zeezicht, gelegen aan de kust in de plaats Oropesa del Mar in Spanje. Oropesa del Mar is een relatief nieuw ontwikkelde badplaats welke in 2015 de prijs kreeg voor de beste badplaats in Spanje.

In 2016 is een overeenkomst aangegaan met Sareb, een Spaanse vastgoedbank voor afgewaardeerde en risico leningen, om 140 appartementen welke eigendom zijn van Sareb te gaan exploiteren. Op deze manier voegt Granfiesta de exploitatie van vakantiewoningen aan haar activiteiten toe. Sareb heeft sinds 2012 ongeveer € 50 miljard aan vastgoed en hypotheek onder beheer gekregen. Deze waren afkomstig van Spaanse banken die onder druk van saneringen van hun slechte leningen af moesten. Het doel van Sareb is het vastgoed te verkopen tegen een acceptabele prijs welke beduidend onder het marktniveau ligt. Granfiesta heeft de optie deze 140 appartementen te kopen.

De Obligatielening wordt uitgegeven ten behoeve van de financiering van de aankoop en de inrichting van de eerste 15 appartementen welke gekocht gaan worden. De overige 125 appartementen worden onder de marktwaarde gehuurd van Sareb en door Granfiesta geëxploiteerd. Ten gunste van de Obligatiehouders wordt het recht van eerste hypotheek gevestigd. De taxatiewaarde van het vastgoed na aankoop en inrichting is hoger dan de huidige koopsom waardoor dit recht van hypotheek gezien kan worden als een goede zekerheid. De kasstroom welke ontstaat door het verhuren van het vastgoed en uit de periodieke doorverkoop van de appartementen is naar verwachting ruim voldoende om de rentelasten van de Obligatielening te kunnen voldoen. De Obligaties die Granfiesta Holding B.V. via deze Emissie uitgeeft zijn, gezien het bovenstaande, een goede mogelijkheid voor een goed rendement.

We nodigen u graag uit om kennis te nemen van de informatie en eventueel deel te nemen aan deze uitgifte van de Obligatielening!

Cuijk, 1 april 2020

Granfiesta Holding B.V.

2. SAMENVATTING

2.1 Inleiding

Dit Informatiememorandum verstrekt informatie over de investering, Obligaties 2 Granfiesta, en over het uitschrijven van deze Emissie. De Emissie is uitgeschreven ten behoeve van de financiering van de aankoop, de inrichting en de exploitatie van het Beleggingsobject Granfiesta te Oropesa del Mar in Spanje. Als mogelijke Belegger in de Obligatielening is het van belang te weten dat voor deze Emissie de volgende uitgangspunten gelden:

- Totale Obligatielening € 2.000.000;
- Obligaties 400 Obligaties van € 5.000;
- Emissiekosten 2%;
- Looptijd 5 jaar (vervroegde aflossing mogelijk);
- Betaling rente per maand;
- Rente 3,8% per jaar;
- Terugbetaling kapitaal 100%;
- Bonusrente 3,0% gemiddeld per jaar;
- Rendement 3,8% tot 6,8% maximaal;
- Zekerheid eerste recht van hypotheek op vastgoed te Oropesa del Mar;
- Vastgoedinvestering: € 1.804.500;
- Beleggingsobject Granfiesta te Oropesa del Mar.

Er worden **400 Obligaties van € 5.000** nominaal per stuk uitgegeven. Op de Obligaties wordt een rente uitgekeerd van **3,8% per jaar** in vier gelijke termijnen per maand achteraf. De Obligatielening heeft een **looptijd van 5 jaren**. Vervroegde aflossing is mogelijk, bijvoorbeeld bij eerdere verkoop van het Beleggingsobject. Bij aflossing geldt naar verwachting een bonusrente van maximaal 3,0% per jaar. In de prognose is rekening gehouden met aflossing van de Obligaties na jaar 5. Het gemiddeld totaalrendement bedraagt dan **6,8% per jaar**. Als zekerheid verkrijgt de Obligatiehouder een eerste **recht van hypotheek** op het Beleggingsobject te Oropesa del Mar en mag het Beleggingsobject door de Vastgoedvennootschap niet worden verkocht zonder toestemming van de Vennootschap. De Vennootschap investeert, inclusief kosten, een bedrag van € 1.804.500 in het Beleggingsobject. Het vermogen zal door de Vennootschap worden gebruikt conform de beschrijving in Hoofdstuk 8.

2.2 Algemeen

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op dit Informatiememorandum d.d. 1 april 2020. Iedere beslissing tot deelname in de Obligatielening, moet zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Informatiememorandum.

Begrippen in dit Informatiememorandum beginnend met hoofdletters hebben de betekenis als daaraan gegeven in Hoofdstuk 16: "Definitielijst".

Indien een vordering met betrekking tot de informatie in het Informatiememorandum bij een rechterlijke instantie aanhangig wordt gemaakt, zal de eiser in de procedure eventuele kosten zelf moeten dragen.

Dit Informatiememorandum gaat in op de mogelijkheid om te beleggen in de Vennootschap via een deelname in de vorm van Obligaties. De Vennootschap zal het ingebrachte vermogen gebruiken voor de aankoop en verbouwing van het Beleggingsobject Granfiesta te Oropesa del Mar in Spanje.

2.3 Disclaimer

Aan iedere vorm van beleggen zijn risico's verbonden. In Hoofdstuk 4 worden de relevante risico's beschreven. De samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Informatiememorandum. Een beslissing om te beleggen in Obligaties moet dan ook gebaseerd zijn op bestudering van de volledige informatie in dit Informatiememorandum.

Dit Informatiememorandum wordt gepubliceerd in verband met de aanbieding en Emissie door de Vennootschap van Obligaties tegen een nominale waarde bij uitgifte van € 5.000 per stuk gedurende de Plaatsingsperiode.

Dit Informatiememorandum is opgesteld op basis van de meest recente aannames en informatie.

Het Informatiememorandum is niet getoetst en goedgekeurd door de AFM aangezien sprake is van het aanbieden van effecten in de zin van Hfdst. 5.1 Wft, nu de Obligaties overdraagbaar zijn maar geen prospectustoetsing aan de orde is omdat sprake is van een vrijstelling onder toepassing van de Vrijstellingsregeling Wft art. 52 lid 2. De Vennootschap staat niet onder toezicht van de AFM.

2.4 Kernegevens deelname

Deelname in de Vennootschap is mogelijk door de aankoop van twee of meer Obligaties van € 5.000 per stuk. De Vennootschap zal bij deze Emissie 400 Obligaties uitgeven voor een totaalbedrag van € 2.000.000. Uitgifte vindt plaats na storting van het bedrag van de deelname uiterlijk per 31 maart 2021, of zoveel eerder of later als de Initiatiefnemer besluit.

De aankoop van het vastgoed in de huidige staat zal vanaf mei 2020 plaatsvinden. De stortingen op de Obligaties zullen door de Vennootschap worden gecontroleerd en ontvangen gebruikt worden voor de aankoop van het Beleggingsobject.

De rente op de Obligatie bedraagt 3,8% per jaar waarbij iedere maand één/twaalfde deel als rente achteraf wordt uitgekeerd. De eerste uitkering zal plaatsvinden bij aanvang van het volgende maand na plaatsing van de Obligaties. De looptijd van de Obligatielening is in principe 5 jaren. De Obligaties kunnen tussentijds geheel of gedeeltelijk worden afgelost door terugbetaling van een evenredig deel van het op de Obligatie gestorte bedrag, inclusief de bonusrente bij aflossing. Het totaalrendement over de gehele looptijd is afhankelijk van de looptijd en kan maximaal 6,8% bedragen. De rentebetalingen en bonusrente zijn niet gegarandeerd.

Beheerder kan besluiten de Obligatie eerder te beëindigen. Dat kan het geval zijn indien het Beleggingsobject geheel is verkocht.

2.5 Periode van uitgifte en geldigheid Informatiememorandum

De mogelijkheid om Obligaties in de Vennootschap te reserveren start op 1 april 2020. De inschrijving op Obligaties is mogelijk zodra het Informatiememorandum door de Aanbieder is gepubliceerd, totdat alle Obligaties zijn geplaatst, doch uiterlijk tot 29 februari 2021. Nadat alle Obligaties zijn uitgegeven verliest het Informatiememorandum zijn geldigheid ten aanzien van de gegevens opgenomen over de Emissie. Dit Informatiememorandum is alleen van toepassing op deze Emissie.

Als uiterste stortingsdatum wordt 29 februari 2021 aangehouden. De Directie kan besluiten om de uiterste stortingsdatum te vervroegen of uit te stellen en zal de Obligatiehouders hierover informeren bij de bevestiging van hun deelname. Beheerder behoudt zich het recht voor om de Emissie voor de uiterste stortingsdatum terug te trekken.

2.6 Structuur en doel

De Vennootschap biedt u de mogelijkheid om als particuliere of professionele belegger te investeren voor de financiering van de aankoop, de inrichting en de exploitatie van het Beleggingsobject.

De Initiatiefnemer van de Vennootschap is de aandeelhouders. De Vennootschap heeft geen aparte Beheerder en geen Bewaarder. De selectie van het vastgoed waarin door de Vennootschap

geïnvesteed wordt, vindt plaats door de Directie. Het beleggingsbeleid van de Initiatiefnemer richt zich op appartementen in Spanje.

De selectie van het vastgoed voor de Vennootschap heeft plaats gevonden op basis van strenge kwaliteitseisen ten aanzien van de kwaliteit van het vastgoed, de locatie, continuïteit en het verwachte rendement. Criteria hiervoor zijn met name:

- locatie van het vastgoed;
- exploitatie door verhuur;
- eigendom van het vastgoed;
- marktconforme koopprijs en verhuurprognose;
- goede verkoop- en verhuurmogelijkheden;
- risicobeperking.

2.7 Beleggingsobject: Granfiesta te Oropesa del Mar

Het vastgoed wordt gekocht in de huidige staat en worden ingericht om geschikt te maken voor de verhuur, als eerste woning of als vakantieverblijf. Granfiesta zal 15 appartementen aankopen met de optie om in totaal alle 140 appartementen van het complex Playa Dorada, Calle Amplaries 47, Oropesa del Mar, Castellon, Spanje aan te kunnen kopen. Alle appartementen worden door Granfiesta verhuurd en zullen later worden verkocht.

2.8 Juridische structuur

Granfiesta Holding B.V. (de Vennootschap) is een besloten vennootschap waarvan alle aandelen gehouden worden door de Initiatiefnemer. De Vennootschap geeft Obligaties uit aan de Obligatiehouders die vermogen in de vorm van een geldlening verschaffen aan de Vennootschap. Het ontvangen bedrag wordt geleend aan haar 100% dochtermaatschappij Granfiesta Servicios SL, de Vastgoedvennootschap, en wordt geïnvesteed in het Beleggingsobject. Dit betreft voor de Emissie een Obligatielening van € 2.000.000 welke de Vennootschap verkrijgt en gebruikt voor de koopprijs en verbouwing van het Beleggingsobject. De geldstromen worden nader toegelicht in Hoofdstuk 8.

Het vastgoed wordt aangekocht door de dochtermaatschappij van de Vennootschap en ingericht om geschikt te maken voor de verhuur. Daarna, zo mogelijk binnen 5 jaren, zal het vastgoed verkocht worden aan derden.

2.9 Risico

Aan beleggen zijn naast kansen ook risico's verbonden. Een hoger dan gemiddeld rendement is vaak gelieerd aan een hoger risico. Het is derhalve verstandig uitvoerig kennis te nemen van de in het Informatiememorandum genoemde risico's. Deze zitten voornamelijk in het eigendom, de exploitatie, de financiering en de waarde van het Beleggingsobject. Daarnaast is goed beheer en management van de Vennootschap van groot belang.

Om het risico te beperken worden de volgende zekerheden gesteld:

- Een eerste hypothecaire inschrijving op het vastgoed gelegen te Oropesa del Mar;
- Blokkering op winstuitdeling of kapitaalonttrekking door de aandeelhouders totdat alle verplichtingen aan de Obligatiehouders zijn voldaan;
- Instemmingrecht bij verkoop van het vastgoed.

De volgende risico's worden onderkend:

- Risico's verbonden aan de Obligaties;
- Risico's verbonden aan de Directie en/of de Vennootschap;
- Risico's verbonden aan het vastgoed;

- Overige risico's.

De risico's worden in Hoofdstuk 4 uitvoerig toegelicht.

Door het risicodragende karakter van deze Obligatie is het niet aan te raden dat een Belegger deelneemt wanneer die zich niet kan permitteren zijn deelnamebedrag geheel of gedeeltelijk te verliezen. Iedere Belegger dient bereid te zijn om het economische en financiële risico verbonden aan de deelname te dragen gedurende de looptijd van de Obligatielening. Uiteindelijk is de Belegger verantwoordelijk voor zijn besluit om in de Vennootschap te investeren.

2.10 Fiscale behandeling

Bij deelname aan de Vennootschap is sprake van een gunstige fiscale behandeling omdat Nederlandse natuurlijke (privé) personen vallen onder Box 3 van de inkomstenbelasting. Dat betekent dat de waarde van de Obligatie jaarlijks moet worden aangegeven. Hierover is dan effectief 0,54% - 1,6% inkomstenbelasting verschuldigd. Het werkelijke rendement blijft buiten de heffing. Voor beleggers die de deelname tot hun ondernemingsvermogen moeten rekenen en voor vennootschappen geldt een andere fiscale behandeling. Deze fiscale behandeling is onder voorbehoud van wijzigingen in de fiscale regelgeving.

2.11 Autoriteit Financiële Markten

Granfiesta Holding B.V. geeft effecten uit in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft) aangezien de Obligaties overdraagbaar zijn. Er is geen sprake van prospectustoetsing door de AFM als bedoeld in Hfdst. 5.1 Wft. De Aanbieder heeft geen vergunningplicht ingevolge de Wft en staat niet onder toezicht van de AFM. Op deze Emissie geldt de Vrijstellingsregeling Wft. Conform art. 52 lid 2 is geen prospectustoetsing vereist. De verplichte melding aan de AFM heeft plaatsgevonden.

2.12 Deelnemen

U kunt deelnemen in de Vennootschap door het nemen van twee of meer Obligaties. Het betreft Obligaties met een nominale waarde van € 5.000 per Obligatie. Er wordt 2% Emissiekosten in rekening gebracht. De Verklaring van Deelname dient rechtsgeldig ondertekend en voorzien van de bijlagen, toegezonden te worden aan de Vennootschap. Obligaties worden toegekend in volgorde van ontvangst van de Verklaring van Deelname. Bij deelname van tenminste € 25.000 ontvangt u een voucher voor een week gratis verblijf voor 2 personen. Bij deelname van tenminste € 50.000 ontvangt de Obligatiehouder twee vouchers.

Loop geen onnodig risico en neem daarom kennis van dit Informatiememorandum.

3. KENMERKEN EMISSIE

De belangrijkste kenmerken zijn:

- Totale Obligatielening (1) € 2.000.000;
- Obligaties (2) 400 Obligaties van €5.000;
- Emissiekosten (3) 2%;
- Looptijd (4) 5 jaren (vervroegde aflossing mogelijk);
- Betaling rente (5) per maand achteraf;
- Rente (6) 3,8% per jaar;
- Terugbetaling kapitaal (7) 100%;
- Bonusrente (8) 3,0% gemiddeld per jaar in jaar 5;
- Gemiddeld totaalrendement (9) 3,8% tot 6,8% afhankelijk van looptijd;
- Zekerheid (10) eerste recht van hypotheek op vastgoed te Oropesa del Mar;
- Vastgoedinvestering (11) € 1.804.500;
- Beleggingsobject (12) Granfiesta te Oropesa del Mar.

Toelichting:

- (1) Volgens de investeringsprognose is een financiering nodig van € 2.000.000 welke wordt gerealiseerd door de uitgifte van een Obligatielening;
- (2) De Obligaties hebben een nominale waarde van € 5.000 per stuk zodat er 400 geplaatst zullen worden;
- (3) Aan de beleggers wordt 2% emissiekosten in rekening gebracht, waardoor de totale inleg per Obligatie € 5.100 bedraagt;
- (4) De verwachte looptijd is 5 jaren. Afhankelijk van de eerdere verkoop van het vastgoed kan vervroegd worden afgelost;
- (5) De rente wordt per maand achteraf uitgekeerd, voor het eerst na afloop van het eerste maand na plaatsing van de Obligaties;
- (6) Er is sprake van een financiering met een lange looptijd. Over de gehele looptijd wordt 3,8% rente per jaar uitgekeerd per maand achteraf.
- (7) Na verkoop van het Beleggingsobject wordt 100% van de nominale waarde van de Obligaties terugbetaald.
- (8) Als de verkoop sneller plaats heeft dan verwacht, kan de Obligatielening eerder worden afgelost. Bij aflossing geldt een bonusrente van naar verwachting 3,0% gemiddeld per jaar, afhankelijk van het verkoopresultaat;
- (9) Het rendement is afhankelijk van de looptijd en de gerealiseerde waardeverhoging bij verkoop in verband met de uit te keren bonusrente.
- (10) De zekerheden zijn beschreven in hoofdstuk 12;
- (11) In hoofdstuk 8 is de investeringsprognose opgenomen. De totale kosten voor aankoop en inrichting van het vastgoed zijn begroot op € 1.804.500;
- (12) 15 appartementen van de 140 welke Granfiesta in exploitatie heeft in het complex Playa Dorada aan de Calle Amplarías 47 te Oropesa del Mar.

Bij het opstellen van dit Informatiememorandum is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht. Desondanks wordt potentiële Obligatiehouders geadviseerd, mede in verband met hun specifieke omstandigheden, hun eigen (financiële en fiscale) adviseurs te raadplegen.

4. RISICOFACTOREN

Indien u overweegt in te schrijven op de Obligaties wordt aanbevolen kennis te nemen van het hele Informatiememorandum en in ieder geval de hier genoemde risico's goed te bestuderen. Hoewel het beleggen in het Beleggingsobject met de meeste zorg en op deskundige wijze plaats heeft en gezien wordt als een belegging met een beperkt risico, dient een Belegger zich toch bewust te zijn van de gebruikelijke risico's. Investeren brengt altijd risico's met zich mee. Altijd kunnen zich onverwachte ontwikkelingen voordoen die de verwachte rendementen negatief beïnvloeden. Dat geldt ook voor de Obligaties van de Vennootschap. De risico's kunnen tot gevolg hebben dat negatieve waarde mutaties optreden of dat de rendementen lager uitvallen dan verwacht. Dit kan zelfs leiden tot het tenietgaan van het bedrag van uw investering. Het maximale verlies is het bedrag van uw storting op de Obligatie.

Onderstaande opsomming is niet uitputtend en betreffen risico's die zich mogelijk kunnen voordoen. Het is niet in te schatten in welke mate deze risico's zich voordoen en wanneer. Tevens kan een cumulatie van risico's optreden.

De marktontwikkeling

De waardeontwikkeling van het vastgoed dat de Vennootschap beheert, wordt bepaald door het klimaat op de markt voor vastgoed, meer specifiek: appartementen geschikt voor permanente bewoning of als vakantiewoning te Spanje, en de economische omstandigheden in het algemeen. Het rendement op beleggingen in vastgoed wordt mede beïnvloed door algemene economische ontwikkelingen en de ontwikkelingen in de markt voor eerste woningen en vakantiewoningen en de gerealiseerde resultaten op de vastgoedexploitatie. De prijzen van vastgoed en de exploitatieresultaten kunnen ten gevolge van marktontwikkelingen aan veranderingen onderhevig zijn.

Inflatie

Door inflatie neemt de reële waarde van uw beleggingen af. Een oplopende inflatie kan tot gevolg hebben dat het rendement in de tijd achterblijft bij de aanvankelijke rendementsverwachting.

Risico's verbonden aan de Obligaties:

Terugbetaling kapitaal

De gehele terugbetaling van de Obligatielening zal plaatsvinden bij beëindiging van de investering door de Vennootschap in het Beleggingsobject of indien voldoende ander vermogen beschikbaar is. Daarbij doet zich het risico voor dat de inkomsten uit de investering aan de Vennootschap, door onvoorziene omstandigheden bij het Beleggingsobject, lager zijn dan verwacht. In dat geval zal de Vennootschap niet in staat zijn het op de Obligaties gestort kapitaal geheel of gedeeltelijk af te lossen. Dit kan zich voordoen op het moment dat:

- De aankoop geen of later doorgang kan vinden;
- Onvoorziene tegenvallers in de kosten van de inrichting;
- Lagere opbrengsten uit verhuur dan verwacht;
- De verkoopopbrengst van het vastgoed lager is dan verwacht.

Vervroegde terugbetaling kan het geval zijn bij eerdere verkoop van het Beleggingsobject dan voorzien.

Waardering

Het risico bestaat dat gedurende de looptijd van de Obligaties de waarde niet op ieder moment nauwkeurig of objectief vastgesteld kan worden, omdat geen openbare koers voorhanden is. Tevens bestaat het risico dat in de markt een waarde wordt toegekend die niet overeenkomt met de werkelijke waarde van de Obligaties.

Verhandelbaarheid

De Obligaties zijn beperkt verhandelbaar. Deze kunnen onder bepaalde voorwaarden worden ingekocht door de Vennootschap of door de Obligatiehouder zelf worden verkocht aan een andere partij.

Aansprakelijkheid

De waarde van de Obligatie kan geheel of gedeeltelijk tenietgaan. Dit beleggingsrisico is inherent aan het beleggen via een Obligatie in vastgoed. De Vennootschap en/of de Directie kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor dit risico, behoudens in geval van kennelijk onbehoorlijk bestuur, grove schuld of opzet.

Risico's verbonden aan de Directie en/of de Vennootschap:

Exploitatierisico

Het rendement op beleggen in Obligaties wordt bepaald door het rendement uit de exploitatie van het Beleggingsobject. De kosten en opbrengsten van exploitatie zijn onderhevig aan de marktomstandigheden en zijn voor de gehele looptijd van de Vennootschap niet exact aan te geven. Daardoor kan de betaling van rente of de terugbetaling van het kapitaal door de Vennootschap beïnvloed worden. Indien het Beleggingsobject slechter dan verwacht rendeert, kan de Vennootschap de verplichtingen aan de Obligatiehouders niet of niet volledig nakomen. Een dergelijke calamiteit zou zich bijvoorbeeld kunnen voordoen in geval van tegenvallende verkoopopbrengst van het vastgoed of leegstand.

Rendementsrisico

De geprognosticeerde rendementscijfers van de Vennootschap zijn gebaseerd op veronderstellingen die in dit Informatiememorandum zijn toegelicht. De veronderstellingen van de Directie zijn gebaseerd op de huidige economische kennis en een inschatting van de markt. Indien de werkelijkheid afwijkt van de gehanteerde veronderstellingen, dan heeft dit een effect op het geprognosticeerde rendement. Er is geen garantie dat het geprognosticeerde rendement wordt behaald.

Beheer- en management

De Directie is de bestuurder van de Vennootschap. Feitelijk is het functioneren en opereren van Beheerder afhankelijk van de specifieke kennis en ervaring van de natuurlijke personen die de directie van Beheerder en haar dochtervennootschap vormen. Het wegvallen van één van deze personen kan een negatief gevolg hebben op de bedrijfsvoering. De Directie zal uitsluitend handelen in het belang van de Vennootschap conform het beschreven beleggingsbeleid. Hoewel de Directie zelf zorg dient te dragen voor continuïteit en professionaliteit, zijn wijzigingen in de Directie niet uit te sluiten. De personen betrokken bij de Directie kunnen tevens als beheerder of bestuurder betrokken zijn bij andere vastgoedbeleggingsfondsen. In geval van handelen met een dergelijke partij dient de Directie aan te kunnen tonen dat gehandeld is tegen marktconforme condities en voorwaarden.

Continuïteit en trackrecord

Granfiesta verhuurt al sinds 2018 70 appartementen in Oropesa del Mar. Met ingang van 2020 worden dat minimaal 125 appartementen. Granfiesta is doorgaans de bestseller van de aanbieders in Oropesa del Mar en is door Booking.com aangemerkt als preferred partner. De opbrengstprognoses zijn gebaseerd op de opbrengsten die voor deze appartementen behaald zijn. De continuïteit van de onderneming is bij de huidige huuropbrengsten en kosten verzekerd.

Valutarisico

Aangezien alle investeringen, financieringen en waarderingen in euro's plaatsvinden, is geen sprake van een valutarisico.

Ondernemingsrisico

De inkomsten van de Vennootschap zullen bestaan uit de inkomsten uit de investering in het Beleggingsobject. De inkomsten bestaan uit de huurinkomsten van het vastgoed en verkoopopbrengsten. Uit deze inkomsten ontvangt de Vennootschap naar verwachting voldoende om de rente en de terugbetaling van kapitaal aan de Obligatiehouders

Risico's verbonden aan het Beleggingsobject:

Spreidingsrisico

De Vennootschap investeert uitsluitend in appartementen in Oropesa del Mar. Eventuele ongunstige ontwikkelingen kunnen niet gecompenseerd worden uit andere te voldoen. Gedurende de looptijd van de Obligatielening zullen er geen kapitaalonttrekkingen of dividenduitkeringen gedaan worden door de Vennootschap ten gunste van de aandeelhouders.

Er bestaat een risico dat door tegenvallende exploitatie van het vastgoed de Vennootschap haar verplichtingen niet c.q. niet tijdig kan voldoen. Deze situatie kan onder andere ontstaan in geval van vertraging in de verbouw, tegenvallende verkoopopbrengst of leegstand.

Waardering onderliggende activa

Een van de onderliggende zekerheden voor de Obligatiehouders is het eerste recht van hypotheek op het Beleggingsobject. Bij gedwongen verkoop van het vastgoed kan de waarde lager zijn dan de waarde van de hypotheek en kan de Vennootschap wellicht niet in staat zijn aan haar financiële verplichtingen te voldoen.

Ontwikkeling vastgoed

Voor de ontvangst van de inkomsten is de Vennootschap afhankelijk van de inkomsten uit de verhuur en de verkoop van het vastgoed. Deze inkomsten zijn onder andere afhankelijk van de marktprijzen voor vastgoed, de huursituatie en het succes van de exploitatie.

Inflatierisico

Oplopende inflatie kan als risico meebrengen dat de kosten voor de Vennootschap sterker stijgen dan haar inkomsten.

Overige risico's:

Risico van onverzekerbare schade

Het risico dat de Vennootschap onverzekerde schade lijdt is aanwezig. Sommige schades zijn namelijk niet te verzekeren, zoals schade ontstaan ten gevolge van oorlog, terreur en/of natuurrampen.

Wijzigingen in regelgeving

Door wijzigingen in de regelgeving of geheel nieuwe regelgeving kan de financiële of fiscale positie van de Vennootschap of de Obligatiehouders wijzigen.

Milieurisico

Indien en voor zover sprake is van een directe vastgoedbelegging zal bij aankoop en gebruik aandacht worden gegeven aan milieurisico's zoals bodemverontreiniging en asbest. Een eventueel milieurisico kan zich voordoen op het niveau van de Vennootschap.

Fiscale risico's

Het risico bestaat dat door wijziging in de fiscale regelgeving het nettoresultaat anders uitvalt dan op dit moment voorzien.

Eventuele veranderingen in inzicht van de Belastingdienst of in de fiscale wetgeving, besluiten en jurisprudentie (en de uitleg hiervan) komen voor rekening en risico van de Obligatiehouders.

Politieke risico's

Politieke besluitvorming kan een negatief effect hebben op de belangen van de Vennootschap of de Obligatiehouders.

Liquiditeitsreserve

De liquiditeitsreserve van de Vennootschap wordt beheerd door de Directie. De Directie kan de liquiditeitsreserve benutten om tegenvallers in de exploitatie van de Vennootschap te dekken. Daardoor bestaat het risico dat de liquiditeitsreserve zal afnemen gedurende de looptijd van de Vennootschap.

5. DOELSTELLINGEN EN BELEGGINGSBELEID

5.1 Doelstelling

Doelstelling is om voldoende rendement te genereren om rente aan de Obligatiehouders te betalen en het kapitaal aan het einde van de looptijd terug te kunnen betalen. Daartoe wordt voor deze Emissie geïnvesteerd in vastgoed dat wordt geëxploiteerd als woningverhuur en verhuur als vakantiewoningen. Het betreft een belegging in vastgoed dat dient te voldoen aan de eisen van het beleggingsbeleid. Hierdoor worden eventuele risico's voor de Vennootschap beter beheersbaar. De inkomsten van de Vennootschap zijn afkomstig uit de verhuur en latere verkoop van het Beleggingsobject. De Directie van de Vennootschap toetst vooraf of een investering voldoet aan het beleggingsbeleid. Iedere investering dient aan deze eisen te voldoen. Het daadwerkelijk behalen van maximaal rendement wordt daarnaast bevorderd door een lage kostenstructuur van de Vennootschap en goed beheer.

Tussentijds verkopen van de Obligatie is onder voorwaarden toegestaan. Raadpleeg daarvoor de Obligatievoorwaarden. De Vennootschap zelf heeft een onbepaalde looptijd. Voor deze Emissie geldt een verwachte looptijd van 5 jaren.

Betaling van rente zal per maand achteraf plaatsvinden. Eventueel resterend resultaat zal worden toegevoegd aan de Liquiditeitsreserve.

Transparantie wordt bereikt door een heldere structuur, inzicht in de kosten en regelmatige financiële en feitelijke rapportage aan de Belegger betreffende ontwikkelingen met betrekking tot het Beleggingsobject.

5.2 Beleggingsstrategie

De Vennootschap heeft tot doel het realiseren van een optimaal rendement bij een maximale beperking van de risico's. Behalve een transparante structuur en betrouwbaar financieel management is daarbij de beleggingsstrategie van groot belang.

Voor het investeringsbeleid van de Vennootschap gelden de volgende criteria:

- er wordt belegd in de aankoop, inrichting en exploitatie van appartementen gelegen in Oropesa del Mar in Spanje;
- uitstekende rendementsverwachting;
- verhuur mogelijk tegen goede prijzen en met solide bezettingsgraad;
- goede verkoopvooruitzichten;
- beperkte looptijd;
- risicobeperking door zekerheden.

Afhankelijk van het Beleggingsobject zal het gewicht dat wordt toegekend aan deze criteria variëren. De combinatie van bovengenoemde criteria en andere selectiepunten leiden tot een selectief investeringsbeleid en een kwalitatief hoogwaardig Beleggingsobject. Daarbij wordt gebruik gemaakt van beschikbare marktkennis en informatie. Het beleid is met name gebaseerd op drie kenmerken:

- verwachte rendementsontwikkelingen;
- goede marktontwikkeling;
- risicobeheersing.

Voor het optimaliseren van het rendement is de exit strategie van cruciaal belang. Daarbij zal met name aandacht worden besteed aan het te realiseren rendement op het moment van verkoop van het

Beleggingsobject en de aflossing van de Obligatielening. Een gedegen kennis van de vastgoedmarkt en een goede timing spelen hierbij een grote rol.

6. BELEGGINGSOBJECT: GRANFIESTA TE OROPESA DEL MAR

Het Beleggingsobject is het vastgoed dat wordt gehouden en geëxploiteerd door de Vastgoedvennootschap. Sinds 2017 heeft de Vastgoedvennootschap de exploitatie van 140 appartementen welke worden gehuurd van Sareb. Tevens heeft de Vastgoedvennootschap de optie tot koop van deze appartementen. Voor deze Emissie wordt uitgegaan van de aankoop van 15 appartementen en de verhuur van 125 appartementen.

De Spaanse wet 9/2012 uit 2012 maakte de overname mogelijk van problematische activa van kredietinstellingen die overheidssteun nodig hadden, zodat ze van de balans van deze instellingen verwijderd konden worden. Het Spaanse semioverheidsbedrijf SAREB beheert de activa die op deze wijze beschikbaar kwamen uit de herstructurering van het banksysteem. Ongeveer 55 miljard euro aan activa, die betrekking hebben op ca. 200.000 stuks onroerend goed, is daarbij door SAREB overgenomen van genationaliseerde instanties en banken die financiële steun op middellange termijn nodig hebben.

Granfiesta heeft in 2016 en 2017 gesprekken gevoerd met SAREB over de mogelijkheid om activa die geschikt zijn voor vakantieverhuur te exploiteren en te verkopen. De achtergrond gedachte daarbij was dat bewezen renderend onroerend goed beter verkoopbaar is dan leegstaand onroerend goed. Uit het aanbod van SAREB heeft Granfiesta als eerste project 140 appartementen in gebouw Playa Dorada gekozen. Het gebouw ligt direct aan het strand in de vakantieplaats Marina d'Or. Het Playa Dorada contract heeft een looptijd tot juli 2022. Tot dan verhuurt Granfiesta Services de appartementen en heeft het recht om de appartementen te kopen en verkopen. Wanneer er door de verkoop van appartementen ruimte ontstaat voor meer appartementen, kan Granfiesta ander onroerend goed van SAREB op dezelfde wijze aantrekken.

Marina d'Or

Marina d'Or is een groots opgezet vakantieproject, het grootste in zijn soort in Spanje, met hotels, appartementengebouwen, een vliegveld, zoutwaterbaden, pretparken, lichtshows en kilometers strand. Marina d'Or heeft zich na de crisis van 2008 hersteld en is nu een populaire vakantiebestemming voor Spaanse families.

De appartementen in Playa Dorada

Playa Dorada is een appartementencomplex, gelegen aan een met palmen omzoomde wandelpromenade langs de zee in Marina d'Or (Oropesa del Mar), dat in 2015 tot beste Spaanse vakantieplaats gekozen. Het bestaat uit 2- en 3 kamerappartementen van 70 m², respectievelijk 82 m², met balkon, schitterend zeezicht, twee badkamers, whirlpool, Airco, Wifi, eigen parkeerplaats, kinderspeelplaats, receptie en een buitenzwembad.

Appartementen in een commercieel verhuurconcept

Er zijn ongeveer 700 appartementen in drie gebouwen te koop in Marina d'Or met een vergelijkbaar aanbod (huurconcept, gemeubileerd). Zie b.v. www.inseryal.es.

Vergelijkbare appartementen in deze aanbiedingen zijn 10-15% duurder en hebben lagere huurinkomsten dan Playa Dorada. Playa Dorada is preferred partner van Booking.com geworden vanwege de uitstekende huurresultaten.



Gebouw Playa Dorada, Calle Amplaries 47, 12594 Oropesa del Mar, Castellon, Spanje

7. CONCEPT GRANFIESTA

Granfiesta Holding BV is een internationaal opererende onderneming die zich richt op de verhuur en de verkoop van vakantiewoningen in Spanje. Deze activiteiten worden ondersteund door het promoten van overwinteringen en het adviseren bij de aanvraag (door potentiële kopers) van Schengen visa aan Spanje, waarvoor een investering van minimaal EUR 500.000 in Spaans onroerend goed gedaan moet worden. Granfiesta ondersteunt met het investeringsproject rondom deze Obligaties Serie 2 haar modelproject, bestaande uit de verhuur en verkoop van vakantie appartementen in het gebouw Playa Dorada in Oropesa del Mar in Spanje.

Middels haar 100% dochteronderneming Granfiesta Servicios SLU heeft Granfiesta in juni 2017 een huurovereenkomst met koopoptie gesloten voor 140 appartementen aan zee in Oropesa del Mar in Spanje. Deze overeenkomst is aangegaan met Sareb (<https://www.sareb.es>), de Spaanse organisatie voor de verkoop van (rechten op) onroerend goed waarvan de eigenaren in de problemen kwamen door de crisis van 2008.

De 140 appartementen werden leeg en met bouwkundige gebreken opgeleverd. Ondertussen zijn 70 appartementen opgeknapt en voorzien van meubilair, airco en Wifi en worden deze appartementen via Booking.com en anderen voor vakantieverhuur aangeboden. Met de investering vanwege de Obligaties Serie 2 maakt Granfiesta de rest van deze appartementen geschikt voor verhuur aan toeristen en koopt zij 15 appartementen aan.

De uitgevende instelling is een internationaal opererende onderneming die zich met name richt op investeringen in, de verhuur en de verkoop van vakantiewoningen, waaronder onder meer begrepen

het deelnemen in verhuur- en verkooporganisaties, de exploitatie, (voor-)aankoop en (door-)verkoop van onroerend goed en het aangaan van samenwerkingsverbanden. De doelstelling van Granfiesta is om zelf – of middels deelnemingen en/of uitvoerders – inkomsten te genereren uit het onroerend goed onder haar beheer door actief een aantal werkzaamheden uit voeren in het gehele proces.

Granfiesta houdt zich via haar dochterondernemingen in Nederland en Spanje onder meer bezig met de verhuur en verkoop van vakantie appartementen in Spanje. Zij heeft haar aandacht op dit moment grotendeels gericht op haar pilotproject, bestaande uit de verhuur en verkoop van vakantie appartementen in het gebouw Playa Dorada in Oropesa del Mar in Spanje, mede vanwege haar relatie met het Spaanse saneringsfonds Sareb ('Soc Gestion Activos Procedentes De Reestructuración Bancaria SA') en de potentiële aanwezigheid van geschikte vervolgprojecten bij Sareb, het economische klimaat in Spanje met een naar verwachting steeds groeiend zomer- en overwintertoerisme.

Activiteiten via dochterondernemingen

Granfiesta heeft een 100%-belang in Granfiesta Servicios SLU, een onderneming naar Spaans recht. Daarnaast heeft Granfiesta een 100% belang in de Nederlandse ondernemingen Granfiesta Travel B.V.

Granfiesta Servicios SLU heeft in juni 2017 een overeenkomst gesloten met Sareb, waarbij 140 appartementen in Playa Dorada, die ca. 6 jaar leeg hadden gestaan, voor een bescheiden bedrag worden gehuurd met een koopoptie tegen vooraf bepaalde prijzen, voor een periode van 5 jaar. Sareb is een saneringsfonds ingesteld door de Spaanse overheid, verantwoordelijk voor het beheer van activa overgedragen door vier genationaliseerde Spaanse financiële instellingen.

Granfiesta Servicios SLU is vanaf juni 2017 begonnen met het verkoop- of verhuurklaar maken van deze appartementen, het aansluiten van gas, water en elektra en het voorbereiden van de bemeubeling en het plaatsen van apparatuur. Ook zijn er plannen uitgewerkt voor een receptie met verkoop- en verhuurfaciliteiten en een wasserette in de twee ter beschikking staande commerciële ruimten op de begane grond van het gebouw Playa Dorada.

Granfiesta Servicios SLU heeft overeenkomsten gesloten met verkoopagenten in Engeland, India, Vietnam en België. Voor landen als India, Rusland, Vietnam e.d. is het aanbod van Granfiesta aantrekkelijk omdat met een investering van minimaal EUR 500.000 in Spaans onroerend goed de investeerder een Schengen visum kan krijgen voor zichzelf en voor zijn familie. Granfiesta Servicios SLU biedt aan deze 'visum-klanten' niet alleen haar onroerend goed aan, maar ook alle juridische begeleiding bij de visumaanvraag en het commercieel en administratief beheer van het onroerend goed.

Project Playa Dorado

Playa Dorada ligt aan de Spaanse Costa Azahar in de nieuwgebouwde vakantieplaats bij Marina d'Or in Oropesa del Mar. Vlak nadat de vakantieplaats gebouwd werd (ca. 2010), barste de onroerend goed crisis in Spanje los en vielen de hooggestemde verwachtingen van projectontwikkelaars en touroperators in het water. In het nabijgelegen Castellon kwam het nieuwe vliegveld, gebouwd voor de verwachte toeristenstroom, niet van de grond en ging op slot. Met het voortdurend stijgend

aantal toeristen dat Spanje bezoekt, is de situatie in Oropesa del Mar aan het veranderen en neemt, vooral 's zomers, de bezettingsgraad van hotels en appartementen sterk toe.

De vakantieplaats telt vele uitgaansgelegenheden, pretparken, stranden en waterparken en is speciaal geschikt voor gezinnen met kinderen. Bij Spanjaarden is Oropesa del Mar – in 2015 gekozen tot vakantieplaats van het jaar – vrij bekend, maar in het buitenland is het nog steeds vrijwel onbekend.

Behoeftte vanuit de markt

Niet-Schengen landen

Er is een aantal ingezetenen uit niet-Schengenlanden, (vooral) uit Azië en de voormalige Sovjet-Unie, die willen kunnen beschikken over een doorlopend visum om de landen in Europa te kunnen bezoeken. In onder meer Spanje, Portugal, Malta en Cyprus is het mogelijk om met een investering van een minimale omvang een doorlopend Schengen visum te verkrijgen. In Spanje is een investering van minimaal EUR 500.000 in onroerend goed nodig voor een Schengen visum.

Noord Europese landen

De meeste Noord-Europese landen zijn aan het vergrijzen, waardoor het potentieel aan ouderen dat voor hun genoeg of voor hun gezondheid naar een warmer klimaat wil gaan, steeds groter wordt. In Spanje werden in 2017 ca. 70.000 woningen verkocht aan buitenlanders, waarbij de Engelsen de koplopers zijn.

Ook het overwinteren in Spanje tijdens de gure wintermaanden komt steeds meer in trek. Granfiesta zal daarop gaan inspelen door het vormen van Granfiesta Houses waarin een concentratie van overwinteraars, ondersteund met passende dienstverlening, probleemloos kunnen overwinteren zonder taalproblemen en met voorzieningen als Nederlandstalige tv-zenders.

Geschiedenis en ontwikkeling van de uitgevende instelling en dochterondernemingen

In 2016 is Kirov B.V. (enig aandeelhouder/bestuurder van de uitgevende instelling), gestart met (voorbereidende werkzaamheden vanwege) Granfiesta Holding B.V. en haar dochterondernemingen Granfiesta Travel B.V. en Granfiesta Servicios SLU.

Vanaf het voorjaar van 2016 is Kirov B.V. in gesprek geweest met de Spaanse organisatie Sareb over mogelijkheden om iets te ondernemen met het onroerend goed in beheer van Sareb. Sareb had in 2012 voor ca. EUR 50 miljard onroerend goed en hypotheek, afkomstig van banken die dit als een molensteen om de hals hadden hangen, met garanties van de Spaanse staat toebedeeld gekregen met de opdracht het onroerend goed en de hypotheek te verkopen. Nadat in de eerste jaren het meest courante deel van de portefeuille van Sareb verkocht was, werd het steeds moeilijker voor Sareb om tot verkopen te komen. Kirov stelde voor de verkoopbaarheid van daarvoor geschikt onroerend goed te vergroten door er eerst vakantieverhuurwoningen van te maken en, nadat gebleken was dat op deze wijze met de woningen geld te verdienen was, ze te verkopen.

Uiteindelijk werd er met Sareb overeenstemming bereikt over een te volgen weg en werd er – zoals hierboven reeds beschreven – in juni 2017 als pilotproject een huurovereenkomst met koopoptie gesloten tussen Granfiesta Servicios SLU en Sareb voor 140 appartementen in het gebouw Playa Dorada in Oropesa del Mar in Spanje.

De appartementen hadden na de bouw een aantal jaren leeg gestaan en waren daarmee niet direct geschikt voor verhuur. De verplichting om huur te betalen werd om die reden 5 maanden uitgesteld. In de periode tot begin 2018 werden bouwkundige onvolledigheden verholpen en de verhuur en de meubilering van de appartementen voorbereid. Ook werden verkoopagenten geworven, en werd er een begin gemaakt met de verkoopactiviteiten.

8. FINANCIERING- EN INVESTERINGSSTRUCTUUR

8.1 Algemeen

Door de uitgifte van Obligaties wordt de Vennootschap gefinancierd met vreemd vermogen. Er bestaat geen beperking voor het aangaan van financieringen met vreemd vermogen en er zijn geen regels gesteld voor de verhouding tussen vreemd vermogen en eigen vermogen. Indien onderstaande financiële prognoses niet uitkomen staat het de Directie vrij om additioneel vreemd vermogen zonder het verstrekken van aanvullende zekerheden aan te trekken.

De Vennootschap investeert vervolgens het benodigde vermogen in het Beleggingsobject door het verstrekken van een lening aan de Vastgoedvennootschap. De aankoop van het vastgoed en de inrichting van de appartementen worden dan geregeld door de Vastgoedvennootschap.

Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW.

8.2 Financiering aankoop en nieuwbouw

Het Beleggingsobject wordt aangekocht voor € 1.650.000 (excl. kosten koper) en naar verwachting vanaf mei 2020 in delen afgenomen. De kosten voor de inrichting bedragen naar verwachting € 105.000 en worden voldaan op het moment dat zij verschuldigd zijn. De kosten voor de koop van het vastgoed bedragen € 49.500.

Voor de totale koop en inrichting zal € 1.804.500 worden geïnvesteerd. Er zal voor deze appartementen geen hypothecaire lening worden aangegaan bij een bank.

8.3 Investering

Vastgoedaankoop

| | | |
|---|-----------------|--------------------|
| Koopsom 15 appartementen | € 1.650.000 | |
| Kosten inrichting | € 105.000 | |
| Overdrachtsbelasting | € 33.000 | |
| Notariskosten etc. | <u>€ 16.500</u> | |
| <i>Totale investering vastgoed</i> | | € 1.804.500 |

Structuur en plaatsingskosten

| | | |
|---|------------------|---------------------------|
| Acquisitiekosten | € 5.000 | |
| Onderzoek en advieskosten | € 10.000 | |
| Structureringskosten | € 15.000 | |
| Marketingkosten | <u>€ 105.000</u> | |
| <i>Structuur en plaatsingskosten</i> | | <u>€ 135.000</u> |
| Subtotaal | | € 1.939.500 |
| Liquide middelen | | <u>€ 60.500</u> |
| <i>Totale investering</i> | | <u>€ 2.000.000</u> |

De initiële fondskosten worden nader toegelicht in Hoofdstuk 9.

8.4 Obligatielening

De Obligatielening van de Vennootschap bedraagt € 2.000.000. De Obligatielening heeft een verwachte looptijd van 5 jaren. De rente bedraagt 3,8% per jaar. Bij aflossing wordt een bonus uitgekeerd welke afhankelijk is van de looptijd van de Obligatielening en de verkoopopbrengst van het Beleggingsobject. De verwachte bonusrente bedraagt 3,0% per jaar gemiddeld. Bij tegenvallende liquiditeit bij aflossing kan deze lager zijn. De Vennootschap gebruikt deze Obligatielening voor het

verstrekken van een lening van € 1.800.000 aan de Vastgoedvennootschap de financiering van de aankoop en inrichting van het Beleggingsobject.

8.5 Financieringsrisico

Het risico van de Obligatiehouders is beperkt tot het bedrag dat gestort is op de Obligatie. Tevens zullen door de Vennootschap geen andere financieringen worden afgesloten waaruit aansprakelijkheid van de Obligatiehouders kan voortvloeien.

De Vennootschap geeft Obligaties uit en dient zorg te dragen voor de uitkering van de rente en de terugbetaling van de lening bij beëindiging aan de Obligatiehouders. De Vennootschap zal vooralsnog zelf geen vreemd vermogen aantrekken, anders dan de Obligaties.

De functionele valuta voor de Vennootschap is de euro. Dit betekent dat alle investeringen, financieringen en waarderingen plaatsvinden in euro's. De Vennootschap loopt daarom geen valutarisico.

8.6 Prognose inkomsten

Op het moment van aankoop van het Beleggingsobject bestaan de huurinkomsten uit de lopende exploitatie € 1.362.504 per jaar. Daarna bestaan de inkomsten uit verkoopresultaat van de 15 appartementen en huurinkomsten van de overige 125 appartementen.

Voor de berekening van de opbrengst bij verkoop van het vastgoed binnen 5 jaar is uitgegaan van een gemiddelde waardestijging van 2% per jaar.

8.7 Cashflow prognose

Uitgangspunten voor de prognose van de cashflow berekening:

- de investering is conform 8.3;
- de Obligatielening bedraagt € 2.000.000;
- huuropbrengst bedraagt bij aanvang € 1.362.504 per jaar en in jaar 5 € 1.490.456 per jaar.
- rente 3,8% per jaar;
- bonusrente bij aflossing 3,0% gemiddeld per jaar;
- aflossing tegen koers van 100%;
- gemiddeld verwacht totaalrendement op Obligatielening: minimaal 3,8% tot maximaal 6,8%;
- exploitatiekosten conform begroting Vastgoedvennootschap;
- looptijd van maximaal 5 jaren;

Cashflow prognose

Bedragen in €

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Granfiesta Holding B.V. | | | | | |
| Inkomsten | | | | | |
| 1. Plaatsing Obligaties | 2.000.000 | | | | |
| 2. Emissiekosten | 40.000 | | | | |
| 3. Dividend Servicios | 507.404 | 385.228 | 238.949 | 296.640 | 378.382 |
| 4. Rente bestaande leningen | 4.830 | 4.830 | 4.830 | 4.830 | 4.830 |
| 5. Rente lening 2020 Servicios | 72.000 | 124.000 | 88.000 | 52.000 | 16.000 |
| 6. Aflossing lening Servicios | 240.000 | 360.000 | 360.000 | 360.000 | 480.000 |
| Totaal inkomsten | 2.864.234 | 874.085 | 691.779 | 713.470 | 879.212 |
| Uitgaven | | | | | |
| 7. Lening Servicios | 1.800.000 | | | | |
| 8. Initiële fondskosten | 135.000 | | | | |
| 9. Aflossing Obligaties | | | | | 2.000.000 |
| 10. Rente Obligaties | 76.000 | 76.000 | 76.000 | 76.000 | 76.000 |
| 11. Bonusrente Obligaties | | | | | 300.000 |
| 12. Overige renteverplichtingen | 41.844 | 41.844 | 41.844 | 41.844 | 41.844 |
| 13. Aflossingen overige leningen | 105.000 | 105.000 | 105.000 | 105.000 | |
| 14. Personeel etc. | 186.000 | 71.000 | 61.000 | 51.000 | 51.000 |
| 15. Administratiekosten | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 |
| 16. Onkostenvergoedingen | 31.503 | 31.603 | 31.703 | 31.803 | 31.804 |
| 17. Overige kosten | 20.000 | 20.400 | 20.808 | 21.224 | 21.649 |
| Totaal uitgaven | 2.400.347 | 350.847 | 341.355 | 331.871 | 2.527.396 |
| Cashflow | 463.887 | 523.211 | 350.424 | 381.599 | - 1.648.184 |
| Cumulatief | 463.887 | 987.098 | 1.337.522 | 1.719.121 | 70.937 |
| Granfiesta Servicios SL | | | | | |
| Inkomsten | | | | | |
| 18. Lening 2020 Holding | 1.800.000 | | | | |
| 19. Lening gelieerde bedrijven | 135.000 | | | | |
| 20. Verkoop appartementen | 285.200 | 436.356 | 445.083 | 453.985 | 617.419 |
| 21. Huurinkomsten | 1.362.504 | 1.407.233 | 1.437.084 | 1.466.804 | 1.490.456 |
| Totaal inkomsten | 3.582.704 | 1.843.589 | 1.882.167 | 1.920.789 | 2.107.875 |
| Uitgaven | | | | | |
| 22. Aankoop vastgoed/inrichting | 1.804.500 | | | | |
| 23. Investering meubels | 288.120 | | | | |
| 24. Rente gelieerde bedrijven | 49.945 | 49.945 | 49.945 | 49.945 | 49.945 |
| 25. Rente lening 2020 | 72.000 | 124.000 | 88.000 | 52.000 | 16.000 |
| 26. Aflossing lening 2020 | 240.000 | 360.000 | 360.000 | 360.000 | 480.000 |
| 27. Loonkosten | 92.364 | 96.059 | 99.901 | 103.897 | 108.053 |
| 28. Huur Sareb | 396.429 | 545.089 | 693.750 | 693.750 | 693.750 |
| 29. Nutsvoorzieningen | 165.600 | 162.000 | 158.400 | 154.800 | 150.000 |
| 30. Overige kosten | 123.961 | 121.267 | 118.572 | 115.877 | 112.284 |
| 31. Dividend aan Holding | 507.404 | 385.228 | 238.949 | 296.640 | 378.382 |
| Totaal uitgaven | 3.740.323 | 1.843.588 | 1.807.517 | 1.826.909 | 1.988.414 |
| Cash flow | - 157.619 | 1 | 74.650 | 93.880 | 119.461 |
| Cumulatief | - 157.619 | - 157.618 | - 82.968 | 10.912 | 130.373 |

Toelichting:

1. Dit betreft het nominale bedrag van de totale Obligatielening;
2. De verwachte opbrengst van de 2% emissiekosten;
3. Het jaarlijks dividend van Granfiesta Servicios SL, de Vastgoedvennootschap;
4. De rente van de leningen die eerder zijn verstrekt aan de Vastgoedvennootschap;
5. De rente op de lening welke in 2020 zal worden verstrekt;
6. De aflossingen welke de Vastgoedvennootschap zal betalen op de lening 2020;
7. De lening die door de Vennootschap wordt verstrekt aan de Vastgoedvennootschap;
8. De totale initiële fondskosten conform de fondsinvestering in 8.3;
9. Het totale bedrag van 100% van de nominale waarde van de Obligatielening;
10. 3,8% rente over de Obligatielening van € 2.000.000;
11. De bonusrente van gemiddeld 3,0% als bonusrente in jaar 5;
12. De renteverplichtingen van de Vennootschap in verband met eerdere leningen;
13. De aflossingen welke de Vennootschap nog dient te doen op de eerdere leningen;
14. De personeelskosten van de Vastgoedvennootschap inclusief management;
15. De kosten voor de administratie van de Vennootschap;
16. De vergoeding van onkosten zoals reis- en verblijfkosten;
17. Onvoorziene kosten;
18. De lening 2020 die de Vastgoedvennootschap ontvangt van de Vennootschap;
19. De leningen welke zijn verstrekt door groepsmaatschappijen aan de Vastgoedvennootschap;
20. De verwachte opbrengst uit de verkoop van de 15 appartementen;
21. De verwachte huurinkomsten uit de overige 125 appartementen;
22. De investering in de aankoop en inrichting van de 15 appartementen;
23. De investering in de inrichting van de overige appartementen;
24. De rente welke de Vastgoedvennootschap betaalt op de overige leningen;
25. De rente welke de Vastgoedvennootschap betaalt op de 2020 lening van de Vennootschap;
26. De aflossingen welke de Vastgoedvennootschap aan de Vennootschap zal betalen;
27. De personeel- en managementkosten van de Vastgoedvennootschap;
28. De huur welke de Vastgoedvennootschap betaalt aan Sareb voor de 125 appartementen;
29. De kosten voor energie en water en overige voorzieningen voor de appartementen;
30. Kantoorkosten en overige onvoorziene kosten;
31. Het dividend dat de Vastgoedvennootschap vanuit haar resultaat uitkeert aan de Vennootschap;

De verwachte uitkering over de gehele looptijd is gebaseerd op de rentebetaling van 3,8% per jaar op de Obligatielening en de eventuele bonusrente bij aflossing van gemiddeld 3,0% per jaar. Opgemerkt wordt dat de aflossing van de Obligatielening wordt gerealiseerd na verkoop van het Beleggingsobject. Dit zal volgens de prognose binnen 5 jaren plaatsvinden, maar kan ook eerder gerealiseerd zijn. Afhankelijk van de cashflow van de Vennootschap zal eventuele terugbetaling van de Obligatielening eerder kunnen plaatsvinden dan na de verwachte 5 jaren. In de prognose is hiermee geen rekening gehouden.

De te betalen rente, welke in 12 termijnen per maand achteraf op de Obligaties wordt uitgekeerd, bedraagt 3,8% per jaar over de gehele looptijd.

Bij terugbetaling van de Obligatielening aan de Obligatiehouders zal ook de betaling van de bonusrente plaatsvinden, mits de liquiditeit dit toelaat. De terugbetaling op de Obligatielening bedraagt 100% van de nominale waarde van de Obligaties te verhogen met de bonusrente. Het gemiddeld verwachte totaalrendement over de gehele looptijd bedraagt 6,8% per jaar na jaar 5.

Het gemiddeld rendement over de gehele looptijd is niet gegarandeerd. Indien de Vennootschap niet aan haar verplichtingen kan voldoen kan de Bewaarder een beroep doen op de zekerheden in de vorm van het recht op eerste hypotheek op het vastgoed. De betaalbaarstelling alsmede de wijze van

betaalbaarstelling van de aflossing en de bonusrente worden bekendgemaakt aan het adres van iedere Obligatiehouder en op de website van de Vennootschap.

De prognose en de gehanteerde uitgangspunten zijn met de meeste zorg opgesteld. Indien zich afwijkingen zouden voordoen, kan de Vennootschap, de Directie of de Initiatiefnemer daarvoor niet aansprakelijk worden gehouden, behoudens in geval van kennelijk onbehoorlijk bestuur, grove schuld of opzet.

8.8 Rendement Granfiesta Holding B.V.

Omdat de betaling van de rente, de verwachte bonusrente en de terugbetaling van de Obligatielening afhankelijk is van het financiële resultaat de Vennootschap is onder 8.7 een cashflow prognose opgenomen van de exploitatie. Hieruit kan worden afgeleid dat er voldoende middelen beschikbaar zijn om aan de verplichtingen aan de Vennootschap te kunnen voldoen.

Op basis van dit resultaat en de vrije cashflow voor de komende 5 jaren kan geconcludeerd worden dat de Vennootschap ruim in staat zou moeten zijn te voldoen aan de verwachtingen voor de rentebetaling en de terugbetaling van de Obligatielening inclusief de bonusrente. In deze prognose is rekening gehouden met de investering in het vastgoed en de exploitatie inclusief de verkoopopbrengsten en huuropbrengsten.

Per jaar bedraagt het gemiddeld verwacht rendement op de obligaties:

| <i>Looptijd</i> | <i>Rente</i> | <i>Bonusrente</i> | <i>Rendement</i> |
|------------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------|
| 1 jaar | 3,8% | 0% | 3,8% |
| 2 jaar – 4 jaar | 3,8% | 0% | 3,8% |
| 5 jaar | 3,8% | 3,0% | 6,8% |

8.9 Exit scenario

De exit-scenarioberekening bestaat uit de verwachte verkoop van het Beleggingsobject dan wel de herfinanciering via een externe financier. Terugbetaling van de Obligatielening tegen een koers van 100% na de looptijd van 5 jaren zal plaatsvinden door de Vennootschap uit lopende bedrijfsinkomsten uit de huurinkomsten en verkoopopbrengst van het Beleggingsobject. Eventuele eerdere aflossing kan ieder jaar plaatsvinden, rekening houdend met de eventuele bonusrente. Indien onverwacht onvoldoende financiële middelen voorhanden zijn, kan door de Vennootschap tussentijds of na afloop van 5 jaren, de exit (aflossing) worden gerealiseerd uit (gedeeltelijke) verkoop of herfinanciering van het vastgoed.

Voor de berekening van de waardeestijging van het vastgoed is uitgegaan van gemiddeld 2% per jaar. Dit is in de huidige markt conservatief te noemen nu de waardeestijgingen van vastgoed op dit moment veel hoger zijn.

Loop geen onnodig risico. Neem kennis van de inhoud van het gehele Informatiememorandum.

9. KOSTEN EN VERGOEDINGEN

Het investeringsmodel en de fondsstructuur brengen kosten met zich mee die uit de storting door de Obligatiehouders en uit het resultaat van de Vennootschap worden voldaan. De volgende kosten worden hier nader toegelicht:

Structuur en plaatsingskosten:

Deze kosten vormen onderdeel van de fondsinvestering en mogen worden voldaan aan en vanuit de Vennootschap zodra de eerste stortingen zijn ontvangen de deze kosten gemaakt zijn of worden.

Acquisitiekosten

De kosten welke door de Initiatiefnemer zijn gemaakt in verband met de selectie van het vastgoed en de toetsing aan het beleggingsbeleid. Deze kosten worden voor een bedrag van maximaal € 5.000 ten laste van de investering gebracht.

Onderzoek- en advieskosten

Voor het onderzoek naar de financiële haalbaarheid en de ontwikkeling van het vastgoed zal de Directie kosten maken en hebben gemaakt, ook via derden. Deze kosten worden voor een vast bedrag van € 10.000 meegerekend in de investering.

Structureringskosten

Als Initiatiefnemer ontvangt de Vennootschap een vergoeding van 0,75% van het bijeengebrachte vermogen van de Obligatielening. Deze eenmalige vergoeding van € 15.000 dekt de structurerings- en ontwikkelingskosten van de Vennootschap.

Marketingkosten

De Directie maakt voor het verkrijgen van de stortingen op de Obligaties marketingkosten. Om het resultaat van de Vennootschap niet hierdoor te laten fluctueren worden deze kosten grotendeels en middels een eenmalig vast bedrag door de Vennootschap voldaan. Deze bijdrage bedraagt 5,25% van het gestort vermogen.

Jaarlijkse fondskosten:

Rente- en aflossingsverplichtingen

Naast de € 76.000 rente per jaar voor de Obligaties heeft de Vennootschap € 41.844 aan overige renteverplichtingen. Daarnaast wordt € 105.000 per jaar afgelost op eerdere leningen.

Personeelskosten

Voor het personeel en het management geldt een maandelijks vergoeding voor het voeren van de directie en het beheer over de Vennootschap. Aangezien deze kosten rechtstreeks jaarlijks op het rendement drukken is deze vergoeding zo laag mogelijk gehouden in het belang van de Obligatiehouders. In het eerste jaar is deze vergoeding hoger in verband met structurerings- en verkoop van de Obligaties. Daarna bedragen deze kosten € 71.000 per jaar.

Administratiekosten

Deze kosten voor de Vennootschap worden voldaan door de Directie. Dit betreft de bijdrage voor administratie, het opmaken van de jaarstukken en de accountantscontrole. Zij komen ten laste van de

Vennootschap voor een verwacht bedrag van € 5.000. Indien de werkelijke kosten lager zijn wordt een lager bedrag berekend.

Onkosten

Deze kosten dekken de meeste van de overige kosten zoals reis- en verblijfkosten.

Overige kosten voor onvoorziene kosten is tevens een bedrag opgenomen van € 20.000 per jaar.

Emissiekosten

Als gedeeltelijke dekking voor de kosten van deze emissie zal 2% Emissiekosten in rekening worden gebracht, zijnde € 100 per Obligatie.

Algemeen

Beheerder is gerechtigd de initiële kosten als voorschot op de te maken kosten in rekening te brengen zodra de activiteiten van de Vennootschap een aanvang nemen.

Alle genoemde kosten zijn inclusief BTW.

Kosten van de Vastgoedvennootschap

Naast de rentelasten voor de lening van de Vennootschap heeft de Vastgoedvennootschap alle kosten voor het vastgoed. Zie hiervoor de cashflow berekening. Belangrijke kostenpost is de huur Sareb. Dit betreft de te betalen huur voor de nog niet gekochte appartementen. Deze huur is lager dan de markthuur waarvoor de appartementen door de Vastgoedvennootschap aan derden worden verhuurd. Vanaf 2022 is deze huur gemaximeerd op € 693.750 per jaar.

10. Juridische structuur Granfiesta

Granfiesta Holding B.V. (de Vennootschap) is een besloten vennootschap welke is opgericht op 29 november 2019. Feitelijk is de Vennootschap gevestigd aan het Louis Jansenplein 3a te 5431 BV Cuijk, en geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 67242251 De aandeelhouder van de Vennootschap is Kirov B.V. waarvan alle aandelen gehouden worden door de heer J. Huijnk. Hij is de Initiatiefnemer van deze plaatsing. De Vennootschap heeft volgens haar statuten onder andere ten doel het deelnemen in, het financieren van, het zich op andere wijze interesseren bij en het voeren van bestuur over andere ondernemingen en vastgoedbeleggingen. De Vennootschap houdt 100% van de aandelen in Granfiesta Servicios SL, de Vastgoedvennootschap, gevestigd te Oropesa del Mar in Spanje. Deze vennootschap beheert en exploiteert het vastgoed.

Investeren in de Vennootschap is mogelijk door het nemen van Obligaties die worden uitgegeven door de Vennootschap. De Vennootschap is aangegaan voor onbepaalde tijd.

Na storting door alle Obligatiehouders bedraagt de Obligatielening € 2.000.000, verdeeld in 400 Obligaties met een nominale waarde van € 5.000 elk. De Obligatiehouders verstrekken een lening aan de Vennootschap. Vervolgens stelt de Vennootschap een lening ter beschikking aan de Vastgoedvennootschap voor de aankoop en inrichting van de 15 appartementen.

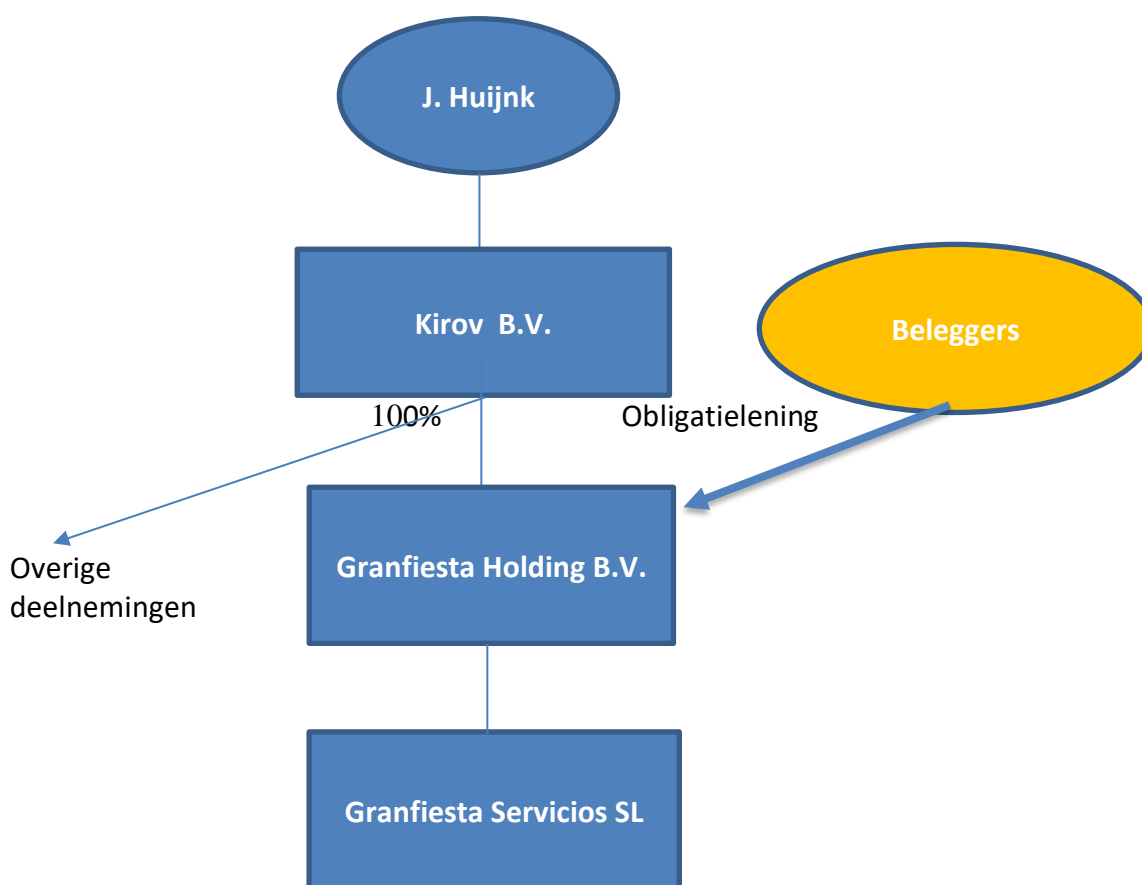
De Directie bestaat uit:

De heer Drs. J.H.A. Huijnk: de heer Huijnk is geboren op 2 februari 1949. Na zijn studie aan de Katholieke Universiteit Nijmegen en het afstuderen in wiskunde en fysica, is hij tot 1987 actief geweest in het onderwijs voor HBO studenten te Tilburg en Eindhoven. Vanaf 1988 is hij via Kirov B.V. als ondernemer actief op het gebied van vastgoed, bosbouw, online onderwijs in diverse Oost Europese landen en op het gebied van softwareontwikkeling voor compressoren in de gasindustrie. Vanaf 2017 is hij actief met de exploitatie van de appartementen in Spanje.

De statuten van de Vennootschap en de relevante overeenkomsten zijn opgenomen in de bijlagen bij het Informatiememorandum.

Het eigen vermogen van de Vennootschap bij oprichting bedraagt het geplaatst vermogen en wordt aangevuld met vreemd vermogen tot het totaal benodigde vermogen afhankelijk van het aantal Obligatiehouders. Via de website zal nadere informatie worden verschaft door publicatie van de jaarverslagen en halfjaarberichten.

Organogram Granfiesta Holding B.V.



De Vennootschap is een Uitgevende Instelling (Aanbieder) in de zin van de Wft. De Aanbieder heeft geen vergunningplicht op grond van de Wft en staat tevens niet onder toezicht van de AFM. Eventuele wijzigingen in structuur of voorwaarden welke in strijd kunnen zijn met belangen van Obligatiehouders, dienen gemeld te worden aan de Bewaarder en de Obligatiehouders.

Het boekjaar van de Vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar eindigt op 31 december 2020. Binnen vier maanden na het einde van een boekjaar zal een algemene vergadering van aandeelhouders plaatsvinden waarin, tenzij hiervoor uitstel is verleend door de algemene vergadering van aandeelhouders. In deze algemene vergadering zal onder andere de jaarrekening worden vastgesteld en zal het jaarverslag aan de aandeelhoudersvergadering zal worden overgelegd. De Vennootschap is de Uitgevende Instelling van de Obligaties en kent de Obligaties toe aan de Obligatiehouders. Van de uitgegeven Obligaties wordt een apart register op naam bijgehouden.

Indien er transacties tussen gelieerde partijen plaats zouden vinden, gebeurt dat tegen marktconforme voorwaarden. Het is echter niet uit te sluiten dat in de toekomst de samenwerking en/of de transacties zouden kunnen leiden tot mogelijke belangenverstremgeling. Bij ieder besluitvormingsproces op dit punt zal de Directie - voor zover mogelijk - handelen in het belang van de Vennootschap. Indien zich

mogelijk een conflicterend belang zou kunnen voordoen en marktconforme omstandigheden in het geding zijn, zal de situatie aan de Bewaarder worden voorgelegd voor een advies.

Klachtenregeling

Indien sprake is van klachten van Obligatiehouders over de Directie of over de Vennootschap, dienen deze schriftelijk aan de Directie te worden gemeld. De Directie zal deze klachten in behandeling nemen conform de geldende klachtenregeling.

11. DEELNEMEN EN OBLIGATIES

11.1 Deelnemen

Deelname is mogelijk voor zowel natuurlijke personen als rechtspersonen gedurende de Plaatsingsperiode. Deelname heeft plaats door het storten van het bedrag van deelname en het verkrijgen van een bewijs van deelname in de vorm van een bevestiging van registratie in het register van Obligatiehouders. De Obligatie wordt toegekend nadat de Verklaring van Deelname - rechtsgeldig getekend - door de Vennootschap is ontvangen en nadat het bedrag van deelname volledig is gestort op een bankrekening van de Vennootschap. Bewijzen van rechten van deelneming, de Obligaties, kunnen slechts worden verstrekt indien de nettoprijs binnen de vastgestelde termijnen is gestort. Het minimumbedrag van deelname aan de Vennootschap bedraagt € 10.000 zijnde € 5.000 per Obligatie bij een afname van ten minste 2 stuks.

Inschrijving voor de Emissie kan vanaf 1 april 2020. De formele inschrijving start op de datum van publicatie van het Informatiememorandum, tot en met 29 februari 2021 of zoveel eerder of later als Beheerder daartoe besluit. Aan het einde van de uitgifteperiode zal de Directie de Obligatiehouders schriftelijk informeren over de datum en de omvang van de plaatsing. Dat geldt eveneens indien besloten zou worden om de plaatsing te staken.

Bij deelname van tenminste € 25.000 ontvangt de Obligatiehouder als incentive een voucher voor een gratis overnachting in een 2-slaapkamer appartement in gebouw Playa Dorada in Oropesa in Spanje. Bij deelname vanaf € 100.000 ontvangt de Obligatiehouder twee vouchers.

Particuliere beleggers dienen bij de Verklaring van Deelname een kopie van een geldig legitimatiebewijs mee te sturen. Rechtspersonen dienen een recent uittreksel van de Kamer van Koophandel alsmede een kopie van een geldig legitimatiebewijs van degene die de overeenkomst heeft ondertekend mee te sturen.

De toekenning van Obligaties door de Vennootschap vindt plaats afhankelijk van de beschikbare Obligaties in volgorde van binnenkomst van de storting en Verklaring van Deelname. Storting dienst plaats te vinden op een bankrekening van de Vennootschap. De Vennootschap behoudt zich het recht voor om inschrijvingen zonder opgaaf van reden niet in aanmerking te nemen. Na de toekenning van Obligaties ontvangt elke Belegger een bevestiging per post met een bewijs van deelname in de vorm van een uittreksel van het register van Obligatiehouders. De Initiatiefnemer en de Uitgevende Instelling hebben het recht om zonder opgaaf van redenen af te zien van de uitgifte van Obligaties of de uitgiftedatum te wijzigen. Eventueel reeds gestorte bedragen worden in dat geval geretourneerd.

11.2 Emissievoorwaarden

In dit Informatiememorandum wordt de situatie beschreven voor de emissie voor dit Fonds. De voorwaarden kunnen per emissie verschillend zijn. Voor de specifieke kenmerken en voorwaarden wordt verwezen naar dit Informatiememorandum. De Obligatie geeft recht op een rentebetaling door de Vennootschap die per maand achteraf zal worden uitgekeerd. De rechten van een Belegger zijn omschreven in de Obligatievoorwaarden zoals opgenomen in de bijlagen. Obligaties zijn onder voorwaarden overdraagbaar. Indien een Obligatie aan een derde wordt overgedragen dienen de gegevens van de nieuwe Obligatiehouder aan de Bewaarder en de Beheerder te worden gemeld. De overdracht is pas rechtsgeldig indien de inschrijving in het Obligatiehouderregister door de Beheerder is bevestigd. Het is toegestaan, onder voorwaarden, dat pandrecht of vruchtgebruik op de Obligaties wordt gevestigd.

11.3 Obligaties

Een Obligatie in de Vennootschap kan worden verkregen tegen storting van het nominale bedrag van € 5.000 per Obligatie. Deelname is mogelijk vanaf ten minste twee Obligaties per Belegger. De Obligatie is beperkt verhandelbaar. De intrinsieke waarde van een Obligatie kan afwijken van de nominale waarde. Indien de verplichtingen niet geheel nagekomen kunnen worden, zal de waarde afnemen. De Verklaring van Deelname dient volledig ingevuld te zijn en toekenning van de Obligatie dient door de Directie bevestigd te zijn. Op verzoek van de Belegger kan de Vennootschap besluiten tot koop of vervroegde aflossing van een Obligatie, daartoe bestaat echter geen enkele verplichting van de Vennootschap. De plaatsing eindigt zodra alle Obligaties zijn geplaatst of via mededeling van de Directie.

12. ZEKERHEDEN EN GARANTIES

De risico's van deelname aan de Obligatielening zijn beperkt door het inbouwen van een aantal zekerheden. Voor de realisatie van het resultaat door de Vennootschap, is het resultaat dat gerealiseerd wordt met de exploitatie en verkoop van het Beleggingsobject van groot belang. Dit geldt zowel voor het betalen van de rente als voor de terugbetaling van de Obligatielening. Om de terugbetaling van de Obligatielening zeker te stellen, zal de Vastgoedvennootschap ten behoeve van de Obligatiehouders zekerheden stellen in de vorm van een eerste recht van hypotheek op het Beleggingsobject.

Tevens zullen in een overeenkomst tussen de Vennootschap en de Vastgoedvennootschap een aantal andere zekerheden nader contractueel worden vastgelegd. Zo zal zeker gesteld worden dat het vastgoed door de Vastgoedvennootschap niet vervreemd mag worden zonder toestemming van de Vennootschap en dat er geen resultaten worden uitgekeerd aan de aandeelhouders van de Vennootschap voordat de rente en de Obligatielening is afgelost.

Het vastgoed wordt in 2020 aangekocht en geleverd.

De samenhang tussen de zekerheden in de vorm van eerste recht van hypotheek en de overige zekerheden geeft de Belegger een gedeeltelijke dekking van de risico's. Zodra de Vennootschap niet aan haar verplichtingen inzake terugbetaling van de Obligatielening voldoet, kunnen deze zekerheden worden ingeroepen. In principe kunnen de zekerheden tegelijk worden ingeroepen. Er is geen volgorde van oproeping voorgeschreven.

Samenvatting zekerheden voor Obligatiehouders:

- Eerste recht van hypotheek op vastgoed te Oropesa del Mar;
- Goedkeuringsrecht bij verkoop van vastgoed door de Vennootschap;
- Blokkering op uitkeringen uit de Vennootschap gedurende de looptijd van de Obligatielening;

13. FISCALE ASPECTEN

Dit hoofdstuk geldt voor Obligatiehouders die in Nederland woonachtig dan wel gevestigd zijn. Het is opgesteld met inachtneming van de stand van de fiscale wetgeving, besluiten en jurisprudentie (en hun interpretatie) per 2 januari 2020. Eventuele veranderingen in inzicht van de Belastingdienst of in de fiscale wetgeving, besluiten en jurisprudentie (en de uitleg hiervan) komen voor rekening en risico van de Obligatiehouders.

Di hoofdstuk is opgesteld door Beheerder en haar fiscale adviseurs.

Belastingheffing op het niveau van Granfiesta Holding B.V.

Vennootschapsbelasting

De Vennootschap is onderworpen aan de heffing van vennootschapsbelasting. Het vennootschapsbelastingtarief voor het jaar 2020 bedraagt 16,5% over de eerste € 200.000 en 25% over het resterende deel van de winst.

Overdrachtsbelasting

Bij aankoop van het vastgoed is de Vennootschap 2% overdrachtsbelasting verschuldigd.

Omzetbelasting (BTW)

De Vennootschap wordt aangemerkt als ondernemer voor de BTW.

Belastingheffing op het niveau van de Belegger

Inkomstenbelasting

Bij een Belegger/natuurlijk persoon kan zich een aantal situaties voordoen met betrekking tot de heffing van inkomstenbelasting. In de Wet op de inkomstenbelasting 2001 worden de inkomsten verdeeld over een gesloten boxenstelsel. Daarbij kan geen verrekening tussen de boxen onderling plaatsvinden. Box 1 bevat het belastbaar inkomen uit werk en woning, belast tegen het progressieve tarief van maximaal 49,5% (2020). Box 2 bevat het belastbaar inkomen uit aanmerkelijk belang en in box 3 zal geheven worden over het belastbaar inkomen uit sparen en beleggen.

Indien een in Nederland wonende particulier Belegger een Certificaten heeft in de Vennootschap en de Certificaten niet tot een ondernemingsvermogen behoort, zullen de Certificaten in de Vennootschap in beginsel in Box 3 in de heffing van inkomstenbelasting worden betrokken. In Box 3 wordt de Belegger geconfronteerd met een forfaitair rendement afhankelijk van de waarde van het vermogen, van 1,8% - 5,3% (2020) over de waarde in het economische verkeer van de Certificaten. De daadwerkelijk gerealiseerde resultaten blijven buiten beschouwing en worden niet in de heffing betrokken. Het forfaitair rendement wordt belast tegen het tarief van 30%, hetgeen leidt tot een effectieve belastingdruk van 0,54% - 1,6% (2020).

De hiervoor genoemde waarde wordt bepaald door de waarde in het economisch verkeer van het vermogen per 1 januari van ieder jaar. Het gaat hier om het netto-vermogen, waarbij de schulden die behoren tot het Box 3 vermogen van de Belegger in aftrek kunnen worden gebracht. Per belastingplichtige mag het heffingsvrije vermogen in mindering worden gebracht op het totale vermogen uit Box 3. Dit heffingsvrije vermogen bedraagt € 30.846 (2020) en € 61.692 voor partners. Een in Nederland woonachtige Belegger/ondernemer (dan wel medegerechtigde tot het vermogen van een onderneming) die de Certificaten tot het ondernemersvermogen (moet) rekenen, wordt in

Box I in de heffing van inkomstenbelasting betrokken. Het inkomen uit werk en woning, waaronder de winst uit onderneming, wordt in Box 1 tegen het progressieve tarief van maximaal 49,3,8% (2020) in de heffing betrokken.

Vennootschapsbelasting

Indien een in Nederland gevestigd lichaam Obligaties in de Vennootschap houdt, wordt het resultaat onderworpen aan de heffing van vennootschapsbelasting. Een in Nederland gevestigde rechtspersoon/Belegger dient de ontvangen rente in beginsel tot haar belastbare winst te rekenen. Het vennootschapsbelastingtarief voor het jaar 2020 bedraagt 16,5% over de eerste € 200.000 en 25% over het resterende deel van de winst.

Dividendbelasting

De Participanten ontvangen rente. Dividendbelasting is derhalve niet van toepassing op het uitgekeerde resultaat.

Erf- of schenkbelasting

Ten aanzien van een Belegger geldt dat in geval van vererving of schenking van een Certificaten de waarde in het economische verkeer is onderworpen aan erf- of schenkbelasting (voorheen: successie of schenkingsrecht) of aan het recht van overgang in geval de schenker of overledene ten tijde van de schenking of het overlijden niet binnen het Rijk woonde. Het toepasselijke belastingtarief is enerzijds afhankelijk van de mate van verwantschap met de overleden of van de schenker en anderzijds van de waarde van hetgeen wordt verkregen.

De voorgaande informatie is niet volledig en is niet van toepassing op alle denkbare situaties. De bovenstaande beschrijving van de fiscale aspecten van het houden van Certificaten in de Vennootschap is gemaakt naar de wet- en regelgeving en rechtspraak per 2 januari 2020. Participanten worden aangeraden hun eigen fiscale adviseur te raadplegen inzake de fiscale aspecten voor de persoonlijke situatie.

14. RAPPORTAGE

De Directie stelt jaarlijks uiterlijk binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, de jaarrekening van de Vennootschap op die, na vaststelling door de aandeelhoudersvergadering, aan de Obligatiehouders ter beschikking wordt gesteld en ter inzage ligt op het kantoor van Beheerder. In de jaarrekening zal conform de statutaire bepalingen het resultaat worden vastgesteld en vergeleken worden met het resultaat over de voorgaande jaren. Het resultaat wordt dus jaarlijks vastgesteld en in de jaarrekening aan de Obligatiehouders gepresenteerd.

Het boekjaar valt samen met het kalenderjaar. Een externe accountant stelt de jaarrekening samen. Jaarlijks zal aan de Obligatiehouders financieel en feitelijk verslag gedaan worden van de relevante ontwikkelingen van het Beleggingsobject en de Vennootschap. Deze verslaggeving zal schriftelijk plaatsvinden. Desgewenst kunnen Obligatiehouders hierop een toelichting verkrijgen. Op deze wijze zullen de activiteiten van de Vennootschap zo transparant mogelijk weergegeven worden en blijven de Obligatiehouders goed geïnformeerd. Zowel Fonds als Bewaarder zullen er zorg voor dragen dat de Obligatiehouders worden geïnformeerd en hun rechten - zoals opgenomen in de Administratievoorwaarden - worden gerespecteerd. Voor de Administratievoorwaarden wordt verwezen naar de Bijlagen.

Jaarlijks ontvangen de Obligatiehouders een jaaropgaaf ten behoeve van de aangifte inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting. Deze jaaropgaaf geeft informatie over de ontvangen uitkeringen en de waarde van de belegging.

De statuten van de Vennootschap zijn opgenomen als bijlagen in dit Informatiememorandum. Op verzoek van een Belegger kan kosteloos een kopie van het origineel of een afschrift daarvan ter beschikking worden gesteld. Ook de gegevens uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel van de betrokken vennootschappen en de Bewaarder worden op verzoek van een Belegger kosteloos ter beschikking gesteld.

Obligatiehouders ontvangen schriftelijk bevestiging van de betaling en de samenstelling van de betalingen door de Vennootschap aan de Obligatiehouders.

15. VERKLARINGEN DIRECTIE

Algemeen

Granfiesta Holding B.V. is als Aanbieder verantwoordelijk voor de inhoud en samenstelling van dit Informatiememorandum. Voor zover de Directie van de Vennootschap redelijkerwijs bekend had kunnen zijn, verklaart zij dat de gegevens in dit Informatiememorandum in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van dit Informatiememorandum zou wijzigen.

Op dit Informatiememorandum is het Nederlands recht van toepassing. De bijlagen worden steeds geacht integraal deel uit te maken van dit Informatiememorandum. Tot het moment van deelname aan de Vennootschap, kunnen potentiële Obligatiehouders geen rechten aan dit Informatiememorandum ontleen. Slechts de inhoud van dit Informatiememorandum is bindend. Analyses, berekeningen, commentaren, prognoses en aanbevelingen worden in dit Informatiememorandum vermeld om investeerders behulpzaam te zijn, maar vormen geen garantie voor het door de Vennootschap te behalen rendement. De Directie, adviseurs en andere bij de Vennootschap betrokkenen aanvaarden geen aansprakelijkheid voor enige directe of indirecte negatieve resultaten die zouden kunnen ontstaan ten gevolge van deelneming in de Vennootschap. Potentiële investeerders wordt aangeraden een deelname aan de Obligatielening zorgvuldig te beoordelen op het risicoprofiel en te beschouwen als onderdeel van een totale beleggingsstrategie. De Vennootschap heeft zich laten adviseren door de in dit Informatiememorandum genoemde adviseurs. De verantwoordelijkheid van deze adviseurs is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies. Ter zake van de van overige derden afkomstige informatie die in het Informatiememorandum is opgenomen, bevestigt Beheerder dat deze informatie correct is weergegeven en dat, voor zover zij dat heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in dit Informatiememorandum zijn opgenomen. Dit Informatiememorandum houdt als zodanig geen aanbod in van enig effect of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig effect anders dan de aangeboden Obligaties, noch een aanbod van enig effect of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of het nemen van enig effect aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

16. DEFINITIELIJST

Aanbieder

De Vennootschap, zijnde de Uitgevende Instelling van de Obligaties en de auteur van dit Informatiememorandum.

Aanbieding

Het aanbod in de vorm van een Verklaring van Deelname waarbij een Obligatiehouder zich bij acceptatie verplicht tot deelname aan de Obligatielening.

Autoriteit Financiële Markten

Autoriteit Financiële Markten (AFM), een toezichthouder als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht, gevestigd te Amsterdam.

Beheerder

De Vennootschap kent geen aparte Beheerder.

De Directie is de (rechts)persoon die het beheer voert over één of meer Fondsen en is daarom verantwoordelijk voor het administratieve, financiële, technische en commerciële beheer van de Vennootschap (deze beheertaken kunnen ook onderscheidenlijk zijn toebedeeld aan verschillende partijen).

Beleggingsobject

Het vastgoed betreffende 15 appartementen in het gebouw Playa Dorade, Calle Amplaries 47, Oropesa del Mar, Castellon, Spanje.

Belegger

Zie Obligatiehouder.

Directie

Het bestuur van de Vennootschap.

Emissie

Uitgifte van 400 Obligaties van € 5.000 per stuk.

Informatiememorandum

Dit Informatiememorandum inclusief de Bijlagen.

Initiatiefnemer

De aandeelhouder van de Vennootschap die bewijzen van deelname in de vorm van Obligaties aanbiedt aan het publiek.

Initiële kosten

De eenmalige kosten welke ten laste komen van de Vennootschap in verband met de structurering en deze Emissie.

Liquiditeitsreserve

Het saldo liquide middelen (of middelen die daaraan gelijk te stellen zijn) in de Vennootschap. Kan mede worden aangehouden voor onvoorziene uitgaven, dan wel tegenvallers in de ontvangsten.

Obligatie

Een door de uitgevende instelling uitgegeven bewijs van deelname op naam met een nominale waarde van € 5.000 per stuk. Het bewijs van deelname betreft een kopie van het uittreksel uit het register van Obligatiehouders. Aan de Obligatie zijn de rechten verbonden zoals nader omschreven in dit Informatiememorandum en de Obligatievoorwaarden.

Obligatielening

De Emissie van 400 Obligaties met een nominale waarde van € 5.000 per stuk voor in totaal € 2.000.000.

Obligatiehouder

De Belegger die ten minste twee of meerdere Obligaties houdt.

Plaatsingsperiode

De periode gedurende welke Obligaties kunnen worden gereserveerd (vanaf 1 april 2020) via voorinschrijving en geplaatst vanaf die datum tot en met 31 maart 2021 voor deze Emissie. De Directie kan de Plaatsingsperiode eerder sluiten of verlengen.

Uitgevende instelling

De Vennootschap.

Vastgoedvennootschap

Granfiesta Servicios SL, een besloten vennootschap gevestigd aan de Calle Jorge Guillen 2, Esc 1, Pta 1, 12594 Oropesa del Mar in Spanje. Deze vennootschap exploiteert het vastgoed en zal de appartementen in eigendom verkrijgen.

Vennootschap

Granfiesta Holding B.V., een besloten vennootschap, gevestigd aan het Louis Jansenplein 3a te Cuijk. Deze Vennootschap geeft de Obligatie uit en is 100% aandeelhouder van de Vastgoedvennootschap.

Verklaring van deelname

Het formulier dat bij dit Informatiememorandum wordt verstrekt en door de Belegger dient te worden ingevuld om zich in te schrijven voor deelname aan de Vennootschap.

Wft

Wet op het financieel toezicht

BIJLAGE A: STATUTEN GRANFIESTA HOLDING B.V.

Bijlage B: Bewijs van inschrijving Granfiesta Servicios SL

Bijlage C: Obligatievoorwaarden

BIJLAGE D: VERKLARING VAN DEELNAME